



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 FEVRIER 2024

DÉCISION DE PREEMPTION

COMMUNE	CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100)
Adresse	31 rue Colin
Cadastre	Section AH numéro 812 pour 956 m ²

Le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le code de Justice Administrative,

Vu le décret n°2018-777 du 7 septembre 2018 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement public foncier de Normandie,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Cherbourg-en-Cotentin arrêté le 27 mars 2007 et approuvé le 19 décembre 2007, par délibération du Conseil Communautaire n°2007-258,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF NORMANDIE,

Vu la délibération n° 2007/288 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine de Cherbourg en date du 19 décembre 2007, portant institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n°2020-060 en date du 13 juillet 2020 déléguant au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin l'exercice du droit de préemption urbain et l'autorisant à le subdéléguer par arrêté sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,



Vu la convention d'intervention conclue entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et l'EPF de NORMANDIE le 17 octobre 2024, relative à un réaménagement d'ensemble du secteur Lasnon, rue Amiral Lemonnier et rue Colin, situé le long de la RD 901, principale pénétrante de l'agglomération, et à proximité immédiate d'autres sites à enjeux, prévoyant que l'EPF de NORMANDIE pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, les biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Emmanuel ROBINE, notaire au sein de l'ETUDE NAPOLEON TOURLAVILLE à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50110) 595 avenue des Prairies, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, déposée le 25 juillet 2024 à la mairie de CHERBOURG-EN-COTENTIN, informant Monsieur Le Maire de l'intention de Madame Marie-Françoise LEROY et Madame Catherine LEROUGE, de vendre un bien immobilier sis à CHERBOURG-EN-COTENTIN, 31 rue Colin, cadastré section AH numéro 812 pour une contenance de 956 m², vendu occupé, au prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000 Euros),

Vu la demande de communication de documents notifiée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin par courrier recommandé avec avis de réception en date du 10 septembre 2024, réceptionné le 13 septembre 2024 et la réception des pièces complémentaires par message électronique en date du 17 septembre 2024,

Vu la demande de visite du bien notifiée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin par courrier recommandé avec avis de réception en date du 10 septembre 2024, réceptionné le 13 septembre 2024, son acceptation par le propriétaire par message électronique en date du 17 septembre 2024 et la visite des lieux effectuée le 23 septembre 2024, ainsi que l'atteste le constat contradictoire signé le même jour,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados, pôle d'évaluation domaniale de Caen, en date du 3 octobre 2024, référencé sous le numéro 2024-50129-64586,

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date du 17 octobre 2024 qui **délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de NORMANDIE** pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération n° 37 du Conseil d'Administration de l'EPF de NORMANDIE du 29 février 2024 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de M. Gilles GAL dans les fonctions de Directeur Général de l'EPF NORMANDIE,



CONSIDERANT QUE :

L'EPF de NORMANDIE, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Considérant la convention-cadre chapeau multi partenariale et pluriannuelle signée le 19 octobre 2022 pour le déploiement de l'outil « Opération de Revitalisation du Territoire » dans le Cotentin et définissant les périmètres de celui-ci,

Considérant l'avenant n°1 de la convention chapeau « Opération de Revitalisation du Territoire » multisites du Cotentin, signé le 16 mai 2024,

Considérant l'avenant n°2 à la convention « Action Cœur de Ville », ajoutant le secteur d'intervention « entrée de ville -Avenue Amiral Lemonnier » à l'opération de revitalisation du territoire à Cherbourg-en-Cotentin, signé le 16 mai 2024,

Considérant le programme d'actions définitifs du PLH du Cotentin définissant, en ses actions n°11 et 12, les objectifs et les principes d'une politique territoriale visant notamment à accompagner la dynamique de l'agglomération, en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié entre les pôles, privilégiant les centralités et luttant contre la vacance et ce, en ciblant des fonciers stratégiques pour la construction de logements en assurant une veille foncière en autres,

Considérant l'étude d'élaboration d'une stratégie foncière menée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie à la demande de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, et l'Agglomération du Cotentin, ayant permis d'identifier des enjeux spécifiques au secteur d'entrée de ville dit avenue Amiral Lemonnier et traitement de la friche Lasnon et de ses abords,

Considérant l'étude d'urbanisme pré-opérationnel dite multisites en cours, en vue de l'aménagement dudit secteur, ayant identifié un ensemble de sites stratégiques mutables et devant permettre de formuler des propositions d'aménagement global et des esquisses de faisabilité technique et financière,

Considérant que l'immeuble cadastré section AH numéro 812 est dans le périmètre de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel susvisée et dans le secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire dut « entrée de ville -Avenue Amiral Lemonnier »,



Considérant la nécessité de création de liaisons Nord-Sud, et le développement d'une opération d'habitat,

Considérant que l'acquisition de ladite parcelle permettra la constitution d'une réserve foncière à cet effet, et poursuivra les actions déjà initiées, notamment de maîtrise foncière, sur ce secteur et ses abords pour en permettre la requalification et l'évolution,

Considérant l'acquisition sur ce secteur, suite à l'exercice de son droit de préemption, par la commune de CHERBOURG-EN-COTENTIN, d'un immeuble à usage de garage et au Nord de cet immeuble, d'une parcelle de terrain, cadastrés section AH n° 427 et 428, d'une contenance totale de 6a 89 ca, suivant acte reçu par Maître LEFEBVRE, notaire à CHERBOURG-EN-COTENTIN, le 30 septembre 2024,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant notamment pour but la constitution d'une réserve foncière dans la perspective de la reconversion de cette friche et de la requalification de cette zone d'activités économiques de la commune au regard du projet de la collectivité et des études missionnées, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser la mutation et l'accueil des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser sur le territoire de la commune de Cherbourg-en-Cotentin, **présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,**

Considérant que l'acquisition de bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est **stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés.**

Considérant la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en date 26 septembre 2024 portant sur le déploiement d'une stratégie foncière communautaire afin de répondre aux besoins de développement du territoire et faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols,

DECIDE

Article 1 :

D'exercer le droit de préemption pour le bien cadastré section AH numéro 812 sis à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100) 31, rue Colin, moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000 Euros), en valeur occupée, auquel s'ajoutent les frais notariés et le prorata de taxes foncières.



Article 2 :

La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Normandie et publiée sur le site internet de l'EPF de NORMANDIE.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée à :

- Maître Emmanuel ROBINE, ETUDE NAPOLEON TOURLAVILLE, à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50110) 595 avenue des Prairies, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame LEROY Marie-Françoise, demeurant à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100) (anciennement CHERBOURG), 92 rue Malakoff, en tant que vendeur,
- Madame LEROUGE Catherine, demeurant à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100) (anciennement CHERBOURG), 24 rue Guillaume Fouace, en tant que vendeur,
- Monsieur Maurice BONNEMAINS demeurant à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50110) (anciennement TOURLAVILLE) 121 Chemin des Cachettes, en tant qu'acquéreur évincé,
- Et Monsieur Kévin LECROERE, demeurant à LAIZE CLINCHAMPS (14320) (anciennement LAIZE LA VILLE), 8 impasse de la Bergerie, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Voie de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif compétent.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPF NORMANDIE.

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPF NORMANDIE, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif compétent.

L'absence de réponse de l'EPF NORMANDIE dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours. »

Article R. 421-1 du code de justice administrative

Fait à ROUEN le, Signé le 21-10-2024

22 OCT 2024
L'adjointe au secrétaire général
pour les affaires régionales
responsable du pôle
Politiques Publiques


Corinne GOILLOT


Le Directeur Général,

Gilles GAL

✓ Certified by // yousign

G.G.